

Styremøte 31.10.2022

Sandnes tomteselskap KF

29/22 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling, saksliste til styremøte 31.10.2022 samt protokoll fra styremøte 23.09.2022.

30/22 Konsernregnskap 2. tertial 2022

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Konsernregnskap

RESULTATREGNSKAP

31.08.2022

	Konsern 2022	Morselskap 2022	Konsern 2021
Driftsinntekt			
Salgsinntekter	54 271 972	43 749 866	120 953 394
Annen driftsinntekt	4 286 143	1 508 143	4 910 484
Sum driftsinntekt	58 558 115	45 258 009	125 863 878
Driftskostnad			
Lønnskostnad	5 600 876	5 600 876	9 082 391
Kostnader solgte tomter	48 283 821	39 479 482	116 051 569
Tilbakeførte avsetning forpliktelser	-	-	-3 429 171
Avskrivninger	-	-	33 189
Annen driftskostnad	8 103 511	3 812 987	11 822 767
Sum driftskostnad	61 988 208	48 893 345	133 560 745
Driftsresultat	-3 430 093	-3 635 336	-7 696 867
Finansposter			
Renteinntekt	2 232 340	2 164 826	2 130 100
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	25 819	-	115 246
Annen finanskost	-	-	-
Utbytte	-	1 440 000	-
Rentekostnad	3 097 539	2 591 856	4 464 884
Sum finansposter	(839 380)	1 012 970	(2 219 538)
Skattekostnad	-44 273	-	-3 473 142
Aktiverte renter	(2 591 856)	(2 591 856)	(3 224 928)
	-2 591 856	-2 591 856	-3 224 928
Overskudd	-1 633 344	(30 510)	-3 218 335
Herav minoritetsandel	-2 615	-	-1 649 785
Herav Sandnes tomteselskap KF	-1 630 729	-	-1 568 550
Total	-1 633 344	-	-3 218 335

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Konsernbalanse 31.08.2022

EIENDELER	Konsern 31.08.2022	Morselskap 31.08.2022	Konsern 31.12.2021
ANLEGGSMIDLER			
Inventar	298 699	298 699	298 699
Investering i tilknyttede selskaper	14 963 958		14 938 139
Utsatt skattefordel	3 929 319		3 862 268
Aksjer	607 880	36 586 223	607 880
Forskudd opsjoner	-		-
Pensjonsmidler			
Ansvarlig Lån	2 945 988	6 445 988	2 945 988
Andre langsiktige fordringer	1 000 000		800 000
Sum anleggsmidler	23 745 844	43 330 910	23 452 974
OMLØPSMIDLER			
Tomter	389 118 780	389 118 780	386 920 165
Anlegg under utførelse	103 418 190		107 388 721
Kundefordringer	630 125	630 125	2 181 298
Andre fordringer	79 566 361	56 534 440	92 300 519
Krav refusjonsbidrag	-		4 083 112
Bankinnskudd, kontanter og lignende	277 916 389	245 240 070	235 824 353
Sum omløpsmidler	850 649 845	691 523 415	828 698 168
SUM EIENDELER	874 395 689	734 854 325	852 151 142
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	100 322 564	100 322 564	100 322 564
Minoritetsinteresser	7 314 356		7 141 248
Fond for vurderingsforskjeller	12 125 620		12 099 801
Opptjent egenkapital	366 063 234	364 786 117	366 448 534
Sum egenkapital	485 825 774	465 108 681	486 012 147
LANGSIKTIG GJELD			
Forpliktelser	7 358 222		-
Utsatt skatt	2 879 220		2 863 413
Annen langsiktig gjeld	(528 096)	(528 096)	(528 096)
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 270 779		39 118 622
Lån Sandnes havn KF	43 849 309	43 849 309	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	86 670 000	86 670 000	86 670 000
Sum langsiktig gjeld	181 499 434	129 991 213	171 973 248
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	2 350 086	56 975	5 105 342
Betalbar skatt	-		-
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger	270 080	259 282	2 649 955
Utbytte			
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	21 589 989	21 589 989	26 490 804
Forskudd solgte tomter	30 288 577	30 288 577	11 667 362
Annen kortsiktig gjeld	152 571 749	87 559 608	148 252 284
Sum kortsiktig gjeld	207 070 481	139 754 431	194 165 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	874 395 689	734 854 325	852 151 142

Kommentarer konsernregnskap Sandnes tomteselskap KF, T2 2022:

Det konsoliderte regnskapet er satt opp basert på regnskap som foreligger i selskapene for T2 2022 og inkluderer tidligere utviklede budsjettmodeller, likviditetsbudsjetter samt offentlige regnskap.

Hovedprinsippet for regnskapet er at datterselskaper (selskaper hvor ST KF har eierandel over 50%) er konsolidert fullt inn, tilknyttede selskaper (selskaper hvor ST KF har eierandel mellom 20% og 50%) er tatt inn etter EK-metoden og aksjeandeler under 20% er behandlet som investeringer (ligger i balansen til kostpris).

- Resultatandel for tilknyttede selskaper (TS) er tatt inn under "Inntekt investering i tilknyttet selskap".
- Lønn daglige ledere er justert basert på noteinformasjon for døde.
- Internsalg er justert etter tommelfingerregel (forutsetter at eksternt salg vil være lik "Salg X (1 - STS KF eierandel)").
- Aksjer til kostmetoden (Austrått utvikling) - vurderes fornuftig gitt størrelsen på investeringen.

Det presiseres at konsernregnskapet ikke er gjennomgått av revisor.

På bakgrunn av de tilgjengelige tertialregnskap i AS'ene og begrenset detaljeringsgrad så er ikke konsernregnskapet til Sandnes tomteselskap KF å anse som komplett utfyllende.

KPI konsern

Som en del av rapportering KPI konsern er det foretatt en endring på oppstilling samarbeidende as. Det er lagt inn måltall pr. selskap, samt at noe av informasjonen om aksjekapital er tatt ut. Det er 3 KPI som er lagt inn fordelt på i/uten produksjon:

Lønnsomhet: Resultat i prosent av salgsinntekt. Måltall i/uten produksjon 10% / 0%.

Soliditet: Egenkapital i prosent av total kapital (sum balanse). Måltall i/uten produksjon 30% / 40%.

Likviditet: Kontantbeholdning minus opptrekk byggelån i prosent av lånerammen. Måltall innenfor 80% av rammen.

Status datterselskap pr 31/08-22

Selskap	Eierskap	STS	Lønnsomhet	Soliditet	Likviditet	Netto		Prosjekt	Areal i
						gjeld/+Kontan	ter		
Kleivane Utvikingsselskap AS	93,5 %	0 %	27 %	-56 %	-28 007 493	-50 000 000	80 %	2013 - 2024	151
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,1 %	0 %	27 %	100 %	10 777 013	-18 000 000	18 %	2012 - 2030	103
Bogafjell Vest Utvikling AS	60,0 %	7 %	40 %	100 %	21 899 306		71 %	2014 - 2025	
Hammaren Utvikling AS	78,0 %	0 %	2 %	-58 %	-13 263 286	-23 000 000	31 %	2015 - 2030	
Sørbø Hove AS	36,0 %	3 %	18 %	100 %	53 965 308		85 %	2011 - 2024	242
Austrått Utvikling AS (FK)	6,7 %	0 %	7 %	-93 %	-134 195 723	-144 000 000	13 %	2014 - 2030	
Vagle Næringspark AS	20,0 %	0 %	24 %	-47 %	-82 457 984	-175 000 000	67 %	2013 - 2025	240

Måttall selskap i produksjon
Måttall selskap uten produksjon

Lønnsomhet	Soliditet	Likviditet
10,00 %	30,00 %	80,00 %
0,00 %	40,00 %	80,00 %

Det er i tillegg laget en oversikt som kategoriserer selskapene basert på Key Performance Index. Målet er å få en oversikt over selskaper som trenger ekstra oppmerksomhet. Modellen er manuelt basert og det gjøres en vurdering på hvert enkelt selskap. Pilen til høyre er en angivelse av utviklingen fra forrige rapportering. Selskaper i produksjon har hvit bakgrunn og selskaper uten produksjon har grå bakgrunn, pr i dag har alle selskaper pågående aktivitet.

	Lønnsomhet	Soliditet	Likviditet	Kommentar
Grønn sone				
Vagle Næringspark AS	0 % →	24 % →	-47 % →	
Sørbø Hove AS	3 % →	18 % →	100 % →	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	0 % →	27 % ↓	100 % ↑	
Bogafjell Vest Utvikling AS	7 % →	40 % ↑	100 % →	
Gul sone				
Kleivane Utvikingsselskap	0 % →	27 % →	-56 % →	
Austrått Utvikling AS (FK)	0 % →	7 % ↑	-93 % →	
Rød sone				
Hammaren Utvikling AS	0 % →	2 % →	-58 % ↓	Stopp Høle

Kommentarer til utviklingsselskap:

Sørbø Hove AS har ca kr 0,- i andre tertial 2022. Det er utbetalt utbytte på kr 1,4 mill i 2022 til foretaket. Sørbø Hove AS besitter en solid kontantbeholdning etter siste salg.

Vagle Næringspark AS jobber videre med regulering av Coop-tomten som danner grunnlag for oppgjørstidspunkt (sannsynligvis 2023). Det er sendt søknad til banken om reduksjon av lånerammen. Det er ikke avlagt tertialregnskap.

Kleivane Utvikling AS har uvesentlig negativt bidrag i 2022. Plandokumenter er sendt inn til kommunen og dialogmøte med planavdelingen er gjennomført for siste delfelt (B1).

Bogafjell Vest Utvikling AS har positivt bidrag for 2022. Videresalg til utbygger er gjennomført med unntak av en tomt tilhørende tomeselskapet. Opparbeidelse er i henhold til fremdriftsplan og kalkyle og feltet nærmer seg ferdigstilling.

Austrått Utvikling AS, det er avlagt halvårsregnskap med null i resultat.

Sandnes Indre Havn infrastruktur AS (SIAS) har som følge av refusjonsbokføring kr 0 i resultat. Detaljregulering av kvartalene S3/S4 (Solon) pågår. Delfeltene A2/A3 (Arild Egeland) er ferdig detaljregulert og det gjenstår å inngå refusjonsavtale. Boligprosjektet Ankeret er under oppføring. Rammen på byggelånet i SIAS er redusert fra kr 30 mill til kr 18 mill

Hammaren Utvikling AS har uvesentlig negativt bidrag i 2022. Det er foreslått å konvertere ansvarlig lån til egenkapital. Se sak 31/22

Forslag til vedtak:

Styret tar konsernresultat og balanse T2 2022 til orientering.

31/22 Hammaren Utvikling as – konvertering av ansvarlig lån

Tomteselskapet ønsket å bidra til kommunens målsetning om økt boligutvikling i Høle bydel. På bakgrunn av dette inngikk tomeselskapet opsjonsavtale på erverv av grunn og selskapet Hammaren Utvikling as ble stiftet i 2015. Selskapet ble stiftet med Sandnes tomeselskap KF som 100% eier. Rettigheter etter opsjonsavtalen ble transportert til Hammaren utvikling AS, i tillegg ble det besluttet at siste delfelt på Rossåsen og 3 delfelt på Hommersåk skulle inkluderes i Hammaren utvikling as. Det ble ved stiftelse kalkulert med lav avkastningen på Høle og at bidragene skulle komme fra Rossåsen og Hommersåk. Etter kort tid ble Kruse Smith Eiendom (senere Solon Sørvest as) medaksjonær med 22% av aksjene. I 2021 overtok Østerhus Invest as aksjeposten til Solon Sørvest as.

Utbyggingen av Rossåsen er ferdigstilt og solgt til utbyggere med bidrag i tråd med selskapets kalkyle på ca 10%.

I forbindelse med regulering av de første 8 tomtene ved skolen på Høle ble det opparbeidet ny og forbedret adkomst med infrastruktur før tomtene ble opparbeidet og solgt. Kalkylen viste før oppstart at disse 8 tomtene ikke ville dekke kostnadene med planlegging og opparbeidelse, dette skulle dekkes inn ved utvikling og salg av tomter på Hammaren, planlagt ca 37 boenheter. I forbindelse med regulering og utvikling av tomtene på Hammaren har selskapet møtt mange utfordringer. Herunder grunnforhold med mye fjell, topografiske utfordringer, telemast som

medførte begrenset utnyttelse, høye rekkefølgekrav herunder og kostnadsbidrag til Sandnes kommune sin slamavskiller. I tillegg hadde selskapet for høye forventninger med hensyn til markedspris på boligene, dette ble bekreftet ved salg av de første 8 tomtene ved skolen. Selskapet as valgte å stoppe videre planlegging og stoppe reguleringsarbeidet på Høle. Nettotapet på Høle utgjør kr 14,5 mill. Tapet er fratrukket kr 5 mill i salg av tomter fra første del av Høle samt en utsatt skattefordel på ca kr 3 mill. Tapet er regnskapsført gradvis over flere år (første gang i 2017 kr 2,5 mill) og finansiert via oppspart egenkapital. Pr 31.12.2021 var den bokført EK i selskapet kr 732 672.

Aksjonærene har stilt ansvarlige lån til disposisjon for selskapet på totalt kr 3,5 mill. (tomteselskapets andel kr 2,73 mill.) dette er i tråd med vedtak i bystyret ved stiftelse av Hammaren Utvikling as ref sak i Bystyret 10/15. Det er vanlig å anse ansvarlig lån som en del av egenkapitalen da slike lån har prioritert etter banklån.

Som følge av tapsføringen på Høle er egenkapitalen redusert. Og ved avleggelse av årsregnskap for Hammaren utvikling as 2021 vises det til note 9 – fortsatt drift.

«75,58 % av selskapets aksjekapital er tapt. Ut over resterende aksjekapital er det ansvarlig lån fra selskapets eier på kr 3 500 000 og det jobbes med endringer i selskapets kapital struktur. Ut fra en helhets vurdering har en konkludert med at det er forsvarlig med fortsatt drift og regnskapet for 2021 er avlagt under denne forutsetning.»

Styret i Hammaren utvikling as har ansvar for å sikre forsvarlig kapitalisering og tilfredsstillende egenkapital. Det vises til styremøte av 14.06.2022 i Hammaren utvikling as sak 03/22 og følgende protokoll:

«Regnskap første tertial 2022:

Regnskapet for første tertial ble gjennomgått i møtet av Odd Inge Rødland. Det var ingen kommentarer.

Kapitalisering av foretaket: Egenkapitalen er betydelig redusert og aksjonærene må være innstilt på å bidra med mer kapital på sikt for å ivareta lånebehovet. På kort sikt må ansvarlig lån konverteres til EK i 2022. Totalt kr 3,5 mill.

Gjeld: Det er i dag opptrekk på byggelån på ca. 13,6 mill og avsatt kr 2 mill til ferdigstilling Høle. Det er en bankkonto i DNB saldo kr 0,9 mill. Det anbefales at konto gjøres opp og innbetales på byggelån. Med dagens rentenivå så tilsvarer det ca kr 0,25 mill i året i renter og provisjon. Det bør iverksettes tiltak for å redusere opptrekk byggelån. Spørsmålet om kapitalisering av selskapet må være avklart før årsgjennomgang med banken.

Vedtak:

Styret godkjente kortsiktig plan for kapitalisering av selskapet.»

Styret i Hammaren utvikling as har vedtatt å konvertere ansvarlige lån til egenkapital. Dette for å sikre selskapet grunnlag for videre drift. På kort sikt så ivaretas behovet for likviditet ved hjelp av banklån. På lengre sikt vil det være behov for ytterligere styrking av egenkapitalen for å kunne imøtekomme en lånesøknad om byggelån til utvikling av Hommersandslia på Hommersåk.

Konsekvenser for tomteselskapet:

Det legges til grunn en løsning hvor konverteringen gjøres i balansen og blir behandlet som kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld. Dette må behandles som tingsinnskudd. For tomteselskapets del vil dette da ikke ha noen resultatteffekt.

Forslag til vedtak:

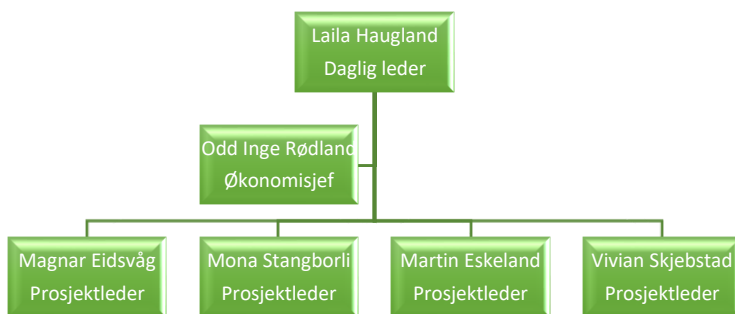
Styret i tomteselskapet anbefaler at kommunestyret godkjenner konvertering av kr 2,73 mill i ansvarlig lån til egenkapital i Hammaren Utvikling as.

32/22 Endringer i organisasjonen.

Når Torgeir Ravndal fratrer sin stilling med virkning fra 1. november består foretaket av 6 ansatte, herunder daglig leder, økonomisjef, kontorleder og tre prosjektledere. Vår kontorleder Vivian Skjebstad er utdannet eiendomsmegler og startet i august 2020 på deltids masterstudie i Eiendomsutvikling og forvaltning, masteroppgaven skal innleveres i juni 2023.

Kontorlederstillingen omgjøres fra 1. november til prosjektleder. Dette for at foretaket har behov for at en større del av ressursene rettes mot produksjon og Vivian har gode faglige og personlige forutsetninger for å bli en god prosjektleder. Dette har også sammenheng med at foretaket har påtatt seg flere ansvar for å være prosjektleder for arbeidet med å slutføre Ruten, Uldvaretorget og Olav 5.'s plass. Dette er et prosjekt som krever omfattende samhandling med teknisk avdeling i kommunen, Bussveiprojektet (fylket og vegvesen), Havneparken, SIAS og private grunneiere Vågsgata.

Organisasjonen ser etter dette slik ut:

**Forslag til vedtak:**

Styret tok saken til orientering.

34/22 Daglig leder - lønn

35/22 Eventuelt.

